Für die Gemeinde Neufahrn

....

R. Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den 13.07.1998

GEMEINDE NEUFAHRN B. FREISING
BEBAUUNGSPLAN NR. 58
"ORTSMITTE NEUFAHRN" **M = 1:500**

NEUFAHRN, DEN 18.03.1998, ERGÄNZT AM 20.04.1998

FLORIAN BURGSTALLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
ARTILLERIESTRASSE 7
80636 MÜNCHEN

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund §2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI — 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

III — 2.1 Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

N — 3.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Dachform: Pultdach in Pfeilrichtung ansteigend

5. Flächen für den Gemeinbedarf/Spielanlagen

5.1 Öffentliche Verwaltung (Bestand)

5.2 Schule (Bestand)

5.3 Kirchen (Bestand)

5.4 Kulturelle Zwecke; hier: Gemeindebücherei

5.5 Kinderspielplatz

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Straßenverkehrsflächen
6.2.1 öffentlich

6.2.2 privat

6.3 Flächen besonderer Zweckbestimmung
6.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

6.3.2 Fußgängerbereich öffentlich

6.3.3 Fußgängerbereich privat

6.4 Fußweg/Radweg öffentlich

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Private Grünflächen

8. Bepflanzungen

8.1 Bäume zu pflanzen

8.2 Baumbestand zu erhalten

8.3 Baumbestand nicht zu erhalten

9. Abbruchmaßnahmen

9.1 Abzubrechendes Gebäude

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Grundstücksgrenzen

10.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

10.3 Stellplätze
10.3.1öffentlich

10.3.2 privat

TG — 10.4 Tiefgarage

10.5 Einfahrt/Ausfahrt Tiefgarage

R — 10.6 Rampe

N — 10.7 Nebenanlage

10.8 Grundstückszufahrt

10.9 Mauer als Einfriedung

2.5 — 10.10 Maßangabe in Meter

10.11 Markierung der Außenwände, vor denen die Abstandsflächen auf das im Plan festgelegte Maß verkürzt werden dürfen

11. Geltungsbereich

11.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet nach & 6 BauNVO festgelegt.

1.2 Es sind nur folgende Nutzungen aus & 6 Abs. 2 zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die überbaubare Fläche, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die Gebäudehöhen (s. Schnittzeichnungen) oder
- die Traufhöhen oder
- das Maß der Geschoßfläche als Höchstmaß

2.2 Eine Überschreitung der Obergrenzen für die GRZ und die GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den Baufenstern MI 1, MI 2 und MI 3 ist zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In den Baufenstern MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

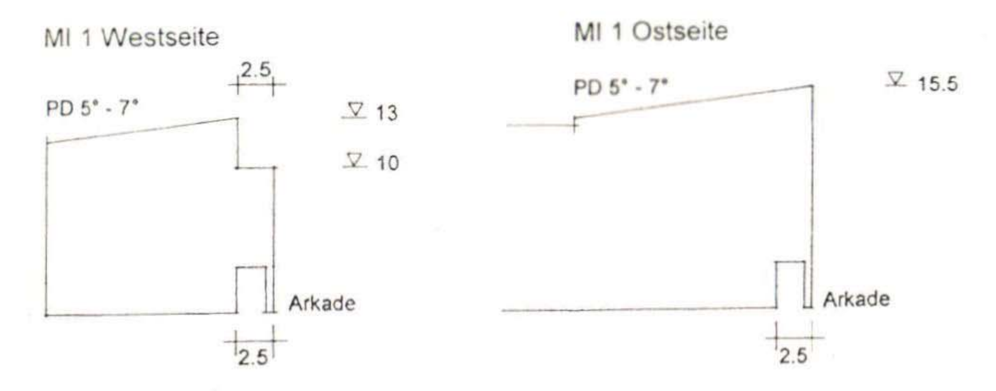
3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

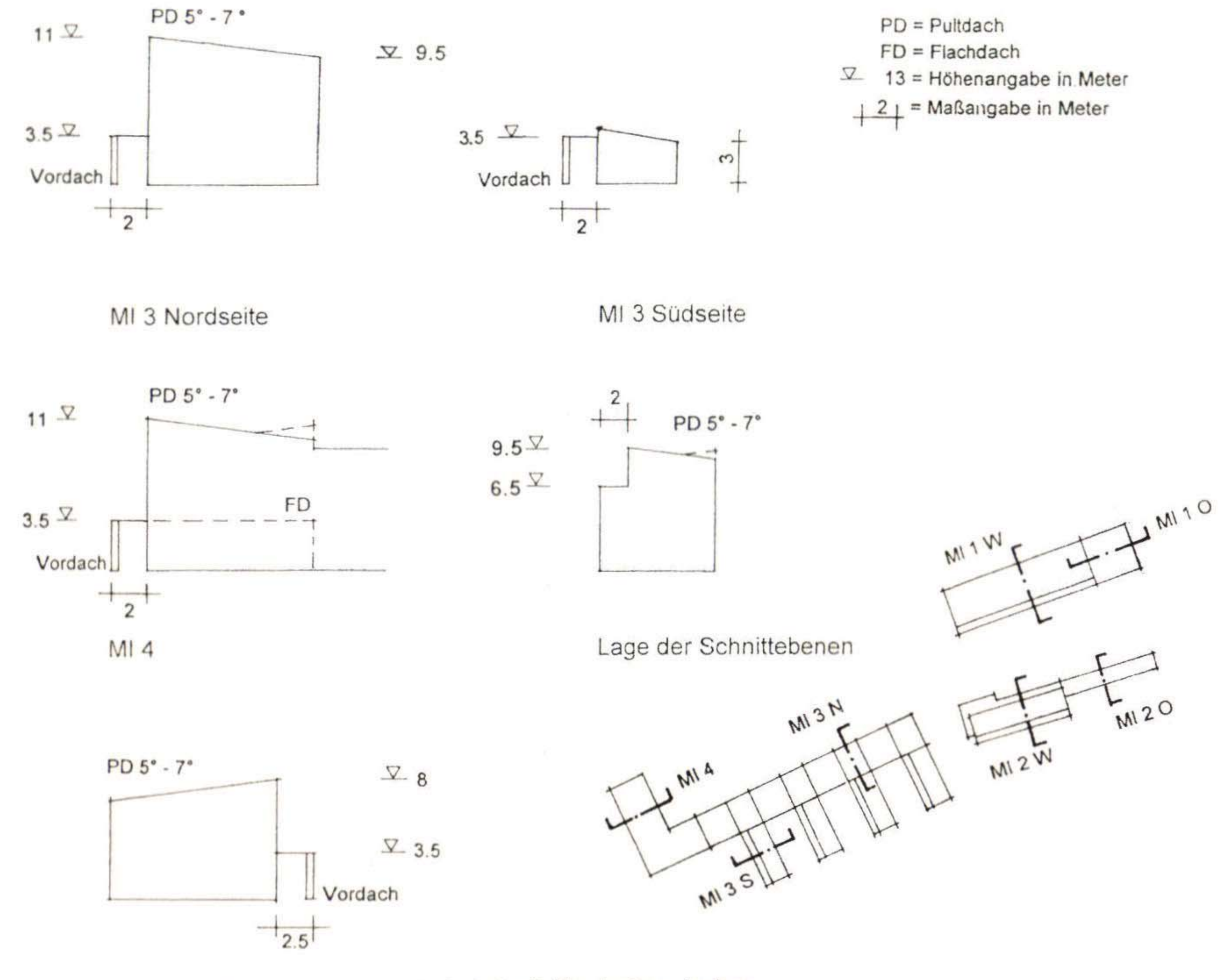
3.3 Nebenanlagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Die Vorschriften beziehen sich ausschließlich auf die Neubaugebiete MI 1 bis MI 5)

4.1 Die in den folgenden Schnittzeichnungen im M = 1:500 angegebenen Dachformen und Dachneigungen werden zwingend vorgeschrieben. Die Gebäudehöhen werden als Obergrenzen festgesetzt.





4.2 Die Dachflächen der Pultdächer sind mit Blech einzudecken.

4.3 Gauben sind nur zulässig als gegen die Hauptdachneigung gerichtete Pultdächer mit max. 15° Dachneigung und einer Breite von höchstens 2,0 m.

4.3 Auf flachgedeckten Gebäudeteilen sowie auf Nebenanlagen sind extensiv begrünte Dachflächen herzustellen.

4.4 An den Baugrenzen und Baulinien zum öffentlichen Platz wird ein Vordach über dem Erdgeschoß bzw. eine Arkadenzone zwingend vorgeschrieben (Lage und Maße s. zeichnerischer Teil).

4.5 Mauern als Einfriedungen sind nur an den im zeichnerischen Teil festgelegten Stellen zulässig, mit den dort angegebene Höhen.

4.6 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Versorgungs- und Kommunikationsanlagen müssen in die Gebäude bzw. in die Nebenanlagen baulich eingebunden werden.

5. Grünordnung

5.1 Als Mindest-Erdüberdeckung über Tiefgaragen werden im Vegetationsbereich 60 cm festgesetzt.

5.2 Auf öffentlichen sowie auf privaten Grünflächen ist je 150 m² angefangener Gartenfläche ein Baum zu pflanzen.

5.3 Als Mindestgröße für Baumscheiben werden 9 m² festgesetzt.

5.4 Für alle als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind jeweils zu Beginn von Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.

5.5 Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen einschließlich der ob erirdischen Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Zulässige Materialien für diese Flächen sind:
- Pflaster auf Sand oder Splitt
- Platten auf Sand oder Splitt
- wassergebundene Decke
- Rasenpflaster
- Schotterrasen

5.6 Überdachungen von Müll- und Fahrradabstellplätzen im Außenbereich sowie Wände und Wandteile ohne Fenster sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

5.7 Neupflanzungen sind aus bodenständigen bzw. den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Arten zusammenzustellen (Arten s. Punkt D: Hinweise)

6. Immissionsschutz

6.1 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 4 entsprechen (auf das IMS v. 13.10.1983 Nr. II B 5-9127-7.32 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden" wird hingewiesen).

D. Hinweise

1. Baumpflanzungen

1.1 Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig.

1.2 Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentielle natürliche Vegetation.
Es können bis zu einem Drittel reale Gastgehölze verwendet werden.

1.3 Für die Pflanzungen werden folgende Arten vorgeschrieben:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Gastgehölze:

Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuß
Platanus acerifolia	Platane
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia in Arten	Linde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

2. Berankung

2.1 Fassaden, Pergolen, Mauern und Zäune sind angemessen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Folgende Arten sind vorgeschrieben:

Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
	Kletterrosen
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Vitis in Arten	Wein
Wisteria sinensis	Wisterie

3. Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern.

4. Immissionsschutz

4.1 Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ci (64 dB(A) bis 67 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.
Es besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch auf Erstattung von Schallschutz-aufwendungen.

4.2 Für den Standort der "Terrassenwirtschaft" im MI 2 liegt ein Gutachten des Landratsamtes Freising vor. Nach diesem Gutachten werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet nicht überschritten.

E. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

F. Verfahren

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 23.06.1997 gefaßt und am 17.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 07.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Juli 1997 hat in der Zeit vom 25.07.1997 bis 19.09.1997 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 07.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Oktober 1997 hat in der Zeit vom 10.10.1997 bis 12.11.1997 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn, den 07.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.12.1997 hat in der Zeit vom 19.12.1997 bis 26.01.1998 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

Neufahrn, den 07.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

5. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.02.1998 hat in der Zeit vom 13.02.1998 bis 13.03.1998 stattgefunden (§3 Abs. 3 BauGB).

Neufahrn, den 07.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.1998 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 20.04.1998 gefaßt (§10 BauGB).

Neufahrn, den 07.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

7. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.1998 wurde mit Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom 06.05.1998 an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 26.06.98, AZ 52-610-100/19 genehmigt (§10 Abs. 2 BauGB).

Freising, den 03.09.98

Dr. Ebersperger
Oberregierungsrat

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 16.07.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.1998 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Neufahrn, den 16.07.1998

Schneider (1. Bürgermeister)

